

Smlouva o nájmu nemovitosti

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) mezi:

Město Dačice

se sídlem: Krajčírova 27, 380 13 Dačice

IČ: 00246476

DIČ: CZ00246476

bankovní spojení:
zastoupená:



(dále jen „Pronajímatel“)

a

E.ON Drive Infrastructure CZ s.r.o.

se sídlem: F.A. Gerstnera 2151/6, 370 01, České Budějovice

zastoupená: Ing. Martinem Klímou a Ing. Helenou Švejdrovou, jednatelemi

IČO: 14088924

DIČ: CZ14088924

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 31736

Bankovní spojení/číslo účtu:



(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jako „Smluvní strany“)

Preambule

Pronajímatel je právnickou osobou veřejné správy, která v rámci své činnosti spravuje svůj majetek a je oprávněna s ním nakládat, mimo jiné jej přenechávat do užívání.,

Nájemce je obchodní společností, jejímž předmětem činnosti je mimo jiné investování do výstavby dobíjecích stanic pro elektromobily a jejich následné provozování.

Na základě vzájemné shody a k dosažení vzájemného podnikatelského záměru se Smluvní strany dohodly na této Smlouvě o nájmu nemovitosti.

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku (hlavní náměstí) p. č. 2749, o výměře 5048 m², zapsaného na LV č. 10001 v obci Dačice, k. ú. Dačice, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec (dále jen „Pozemek 1“) a pozemku (parkoviště Berky z Dubé) p. č. 1672, o výměře 1787 m², zapsaného na LV č. 10001 v obci Dačice, k. ú. Dačice,

zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec (dále jen „**Pozemek 2**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známo, že by na Pozemku 1 a na Pozemku 2 ke dni podpisu této Smlouvy vážly faktické nebo právní vady, které by jakkoliv bránily či omezovaly plnění této Smlouvy. Pronajímatel dále prohlašuje, že pokud jsou na Pozemku 1 či na Pozemku 2 umístěny jiné nadzemní stavby či zařízení (včetně neuvedených na příslušném listu vlastnictví), tyto nebrání či jakkoli neomezují plnění předmětu této Smlouvy.
3. Jako důkaz skutečností uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku předkládá Pronajímatel kopii (printscreen) aktuálního výpisu z katastru nemovitostí týkající se Pozemku 1 a Pozemku 2. Tento výpis tvoří nedílnou součást této Smlouvy jako její Příloha č. 2.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je část Pozemku 1 na hlavním náměstí města Dačice o výměře cca 30 m² (tato část Pozemku 1 představuje 2 parkovací stání a prostor pro umístění dobíjecí stanice pro elektromobily), a to v rozsahu, jak je vyznačeno v grafickém nákresu v Příloze č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí a dále část Pozemku 2 na parkovišti Berky z Dubé o výměře cca 60 m² (tato část Pozemku 2 představuje 4 parkovací stání a prostor pro umístění dobíjecích stanic pro elektromobily), a to v rozsahu, jak je vyznačeno v grafickém nákresu v Příloze č. 1 této Smlouvy, která je její nedílnou součástí (výše uvedená část Pozemku 1 a část Pozemku 2 dále jen „**Předmět nájmu**“)
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem výstavby, instalace a provozování dobíjecí stanice pro elektromobily ve vlastnictví Nájemce (dále jen „**Dobíjecí stanice**“). Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že se na Předmětu nájmu budou pohybovat motorová vozidla Nájemce a za účelem dobíjení vozidel taktéž vozidla třetích osob – zákazníků. Uzavřením této Smlouvy jsou Nájemce a zákazníci oprávněni užívat příjezdové komunikace k Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele.
3. Pronajímatel prohlašuje, že ve vztahu k Předmětu nájmu neexistuje žádná právní ani faktická překážka, která by bránila výstavbě, instalaci a provozování Dobíjecí stanice na Předmětu nájmu, pokud budou pro tuto výstavbu a provoz získána příslušná veřejnoprávní povolení.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu nájmu rovněž znám a že Předmět nájmu je právně i fakticky vhodný a způsobilý pro účel výstavby, instalace a provozování Dobíjecí stanice.

III.

Doba trvání nájmu a nájemné

1. Smlouva se sjednává na dobu určitou v délce trvání 10 let, počínaje účinností této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na automatickém prodloužení této Smlouvy, a to 1x o 5 let s tím, že takové prodloužení Smlouvy se stává účinným, pokud žádná ze Smluvních stran nepodá druhé Smluvní straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby, na kterou je tato Smlouva sjednána, písemné prohlášení o ukončení této Smlouvy.
3. Předmět nájmu bude Nájemci Pronajímatelem fakticky předán do 15 dnů od podpisu této

Smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu ve výše uvedené lhůtě převzít.

4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši **3.000 Kč**/parkovací místo navýšené o DPH v platné výši za období kalendářního roku (365 dní), a to od okamžiku spuštění dobíjecích stanic na jednotlivých lokalitách (dále jen „**Nájemné**“). První Nájemné pokrývající období roku 2023 od spuštění dobíjecích stanic do konce kalendářního roku bude vypočteno poměrně z roční částky Nájemného dle skutečného počtu dnů tohoto období.
5. Pronajímatel má vedle Nájemného dle předchozího odstavce nárok na pohyblivé složky nájemného závislé na míře provozování dobíjecí stanice ve výši 0,1 Kč (deset haléřů) za každou spotřebovanou kWh ze všech instalovaných dobíjecích stanic v dané lokalitě (dále jen „**Pohyblivé nájemné**“). Pohyblivé nájemné bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno ode dne uvedení dobíjecích stanic do provozu. Nejpozději do 15.3. následujícího kalendářního roku předloží Nájemce Pronajímateli prokazatelně doloženou písemnou informaci o spotřebě elektřiny na dobíjecí stanici za předchozí kalendářní rok. Na základě této informace vystaví Pronajímatel fakturu (daňový doklad), která bude splatná do 30 dnů ode dne jejího doručení Nájemci. K výsledné částce bude vždy připočtena příslušná platná sazba DPH. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude 15.3. daného roku. Na pronajaté části Pozemku 1 bude dle dohody stran umístěn na náklady Nájemce podružný elektroměr, na jehož základě bude zjišťována spotřebovaná elektrická energie v lokalitě Pozemku 1 pro splnění povinnosti vyplývající z tohoto článku.
6. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli částku **250 Kč**/parkovací místo navýšené o DPH v platné výši za období kalendářního roku (365 dní), a to od okamžiku spuštění dobíjecích stanic na jednotlivých lokalitách, jako paušál na údržbu a úklid jak Předmětu nájmu, tak přilehlých prostor (dále jen „**Paušál za údržbu**“). První Paušál za údržbu pokrývající období roku 2023 od spuštění dobíjecích stanic do konce kalendářního roku bude vypočten poměrně z roční částky Paušálu za údržbu dle skutečného počtu dnů tohoto období.
7. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Nájemné a Paušál za údržbu, jak je uvedeno v odst. 4 a 6 tohoto článku, vždy jednou ročně na základě faktury Pronajímatele, a to se splatností do 30 dnů od doručení faktury, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit fixní Nájemné nejdříve s účinností od 1. 1. 2024 o roční míru inflace odvozené od úhrnného indexu spotřebitelských cen vyhlášené příslušným statistickým úřadem České republiky, tj. ke dni uzavření Smlouvy Českým statistickým úřadem, případně jeho právním nástupcem, za uplynulý rok. Jako základ pro výpočet výše Nájemného z důvodu inflace bude považována výše Nájemného ke dni podpisu této Smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení Nájemného. Zvýšení Nájemného je Pronajímatel oprávněn provést vždy od 1. 1. kalendářního roku, a to i zpětně k tomuto datu. Pronajímatel je povinen oznámit úpravu Nájemného Nájemci písemnou formou prostřednictvím faktury, vždy nejpozději do 31.3. příslušného roku, v němž bude úprava provedena. Stejným způsobem bude upravována i částka Paušálu na údržbu.
9. Nájemné a Paušál za údržbu bude placeno na základě faktur – daňových dokladů vystavených Pronajímatelem v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty. Faktury se Pronajímatel zavazuje posílat elektronicky ve formě scanu na emailovou adresu:

██████████ a v kopii na emailovou adresu ██████████
Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Fakturu, která neobsahuje uvedené náležitosti nebo jsou-li uvedeny nesprávně či neúplně, je Nájemce oprávněn vrátit Pronajímateli, a to neprodleně po zjištění nedostatku, nejpozději však do konce sjednané doby její splatnosti. Při nezaplacení takto vystavené a doručené faktury není Nájemce v prodlení se zaplacením. Fakturu na první Nájemné a Paušál za údržbu je Pronajímatel oprávněn vystavit ihned po spuštění dobíjecích stanic na jednotlivých lokalitách. Pokud bude jedna lokalita spuštěná do provozu dříve než druhá, lze fakturovat jednotlivé lokality zvlášť. Faktury na každý následující kalendářní rok budou vystavovány do 31.3. daného kalendářního roku. Nájemné a Paušál za údržbu za jakýkoliv neúplný kalendářní rok na začátku a/nebo na konci doby trvání Smlouvy budou stanoveny poměrně, s tím, že pro tento účel bude mít rok 365 dnů.

10. Pronajímatel je dále oprávněn písemně tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, jestliže (i) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou, nebo (ii) Nájemce je o více než měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo Pohyblivého nájemného, přestože byl písemně Pronajímatelem vyzván k placení, nebo (iii) Nájemce je o více než měsíc v prodlení s placením Paušálu za služby, přestože byl písemně Pronajímatelem vyzván k placení, nebo (iv) Nájemce přenechá Předmět nájmu či jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele, s výjimkou situace vzniklé dle čl. VI. odst. 5 této Smlouvy.
11. Nájemce je oprávněn písemně tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím doby, na kterou byla uzavřena, jestliže se Předmět nájmu stane bez zavinění Nájemce zcela nezpůsobilý ke smlouvenému užívání a zároveň Pronajímatel na žádost Nájemce nesjednal nápravu do 15 dnů ode dne doručení žádosti Nájemce o nápravu Pronajímateli.
12. Výpovědní doba dle odst. 10 a 11 tohoto článku je tříměsíční a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
13. Pronajímatel v případě, že je plátcem DPH, se jako poskytovatel zdanitelného plnění zavazuje, že povinnosti plynoucí mu ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“) bude plnit řádně a včas. Zejména se zavazuje, že nebude úmyslně vystavovat Nájemce riziku plnění z titulu ručení za nezaplacenou daň dle § 109 zákona o DPH. Pokud okolnosti budou nasvědčovat tomu, že by mohla Nájemci ve vztahu ke zdanitelným plněním poskytnutým Pronajímatelem na základě této smlouvy vzniknout ručitelská povinnost ve smyslu § 109 zákona o DPH, vyhrazuje si Nájemce právo uhradit daň z těchto zdanitelných plnění místně příslušnému správci daně Pronajímatele postupem podle § 109a téhož zákona. Pronajímateli bude o tuto daň snížena úhrada, přičemž Nájemci tím vzniká povinnost daň za Pronajímatele správci daně odvést. Aplikací výše uvedeného postupu zaniká závazek ve výši DPH uhrazené za Pronajímatele. Uplatnění tohoto postupu úhrady daně se Nájemce zavazuje Pronajímateli neprodleně písemně oznámit.

IV.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájmu, na Předmětu nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu Smlouvy i účelu užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy.

2. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušený přístup k Předmětu nájmu po komunikacích vybudovaných Pronajímatelem na pozemcích v okolí Předmětu nájmu běžnými dopravními prostředky. Tento závazek se týká pouze těch částí pozemků, které jsou ve vlastnictví či v nájmu Pronajímatele. Pronajímatel nemůže ručit za ty komunikace, které nejsou jeho majetkem, což Nájemce bere na vědomí podpisem této Smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci přístup k Předmětu nájmu bez časového omezení, 24 hodin denně, 7 dní v týdnu.
4. Pronajímatel souhlasí s využitím Předmětu nájmu za účelem dobíjení vozidel z Dobíjecí stanice. V případě dalších nutných stavebních úprav, které budou souviset se zřízením elektrické přípojky a realizací umístění Dobíjecí stanice, se zavazuje tyto náklady uhradit Nájemce.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost (např. udělit souhlas vlastníka pozemku) při získávání příslušných veřejnoprávních povolení na realizaci Dobíjecí stanice, pokud to bude nezbytné.

V.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu podmínek Smlouvy a ke sjednanému účelu, a to po celou dobu nájmu.
2. Náklady vynaložené na stavební úpravy spočívající jak ve změnách, tak i opravách, ponese Nájemce ze svých prostředků.
3. Nájemce je povinen hradit Nájemné a jiné finanční závazky vyplývající z této Smlouvy řádně a včas. V případě prodloužení nájmu s platbou Nájemného, Pohyblivého nájemného a Paušálu za údržbu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť i započatý, den prodloužení.
4. Nájemce je oprávněn užívat v přiměřeném rozsahu příjezdové komunikace k Předmětu nájmu na principu obecného užívání pozemní komunikace.
5. Nájemce se zavazuje provést veškeré případné potřebné práce (vybudování Dobíjecí stanice a vodorovné značení na přilehlých parkovacích stáních), včetně zajištění případných povolení na svoje náklady.
6. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu včetně instalovaných zařízení v náležitém stavu, který vyhovuje právním předpisům, zejména předpisům bezpečnostním a protipožárním.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě jakéhokoliv ukončení této Smlouvy bude na náklady Nájemce odstraněna Dobíjecí stanice a povrchová část Předmětu nájmu uvedena do původního stavu. Kabelové vedení však Nájemce odstraňovat nebude a ponechá jej ve stavu, v jakém bylo užíváno při provozu Dobíjecí stanice, pouze jej řádně zabezpečí v souladu s právními předpisy.
8. V případě, že kabelové vedení nebude ve vlastnictví Pronajímatele, bude kabelové vedení mezi odběrným místem a Dobíjecí stanicí po ukončení Smlouvy přenecháno Pronajímateli za pevnou cenu 1.000 Kč.
9. Nájemce je oprávněn odepisovat investice vynaložené Nájemcem na rekonstrukci či

technické zhodnocení Předmětu nájmu, realizované na základě písemného souhlasu Pronajímatele.

10. Smluvní strany dále shodně prohlašují, že Dobíjecí stanice je samostatnou věcí ve vlastnictví Nájemce, na Předmětu nájmu je umístěna pouze dočasně po dobu trvání nájemního vztahu a instalací na Předmětu nájmu se nestane součástí nemovité věci, tedy vlastnické právo k Dobíjecí stanici je a bude náležet Nájemci. Pronajímatel prohlašuje, že není a nestane se vlastníkem Dobíjecí stanice, neboť její instalací na Předmětu nájmu není naplněna díkce § 506 občanského zákoníku. Pronajímatel se zavazuje na žádost Nájemce kdykoli v průběhu trvání této Smlouvy písemně potvrdit, že není vlastníkem Dobíjecí stanice. Pro případ, že bude mít Pronajímatel kdykoliv v průběhu trvání této Smlouvy úmysl převést vlastnictví k Předmětu nájmu na třetí osobu, je povinen o tomto úmyslu informovat Nájemce a zároveň je povinen takovou třetí osobu informovat o skutečnosti, že je na Předmětu nájmu instalována Dobíjecí stanice ve vlastnictví Nájemce.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy neupravené touto Smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména pak § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že dobíjecí stanice pro elektromobily, která bude na Předmětu nájmu provozována, není součástí pozemku (hlavní náměstí) p. č. 2749 v obci Dačice, k. ú. Dačice, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Jindřichův Hradec a pozemku (parkoviště Berky z Dubé) p. č. 1672 v obci Dačice, k. ú. Dačice, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Jindřichův Hradec.
3. Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, že nezískal veřejnoprávní povolení nutná k výstavbě a provozování Dobíjecí stanice. Nájemce je dále oprávněn odstoupit od této Smlouvy v případě, nelze-li zajistit připojení Dobíjecí stanice k distribuční soustavě elektřiny a uvést tak Dobíjecí stanici do řádného provozu nebo ji z jakéhokoliv jiného důvodu technicky realizovat.
4. Nájemce je oprávněn odstoupit od této Smlouvy také v případě, pokud Pronajímatel nepředá Nájemci Předmět nájmu ani v náhradní lhůtě poskytnuté písemnou výzvou Nájemce s vytčením porušení povinnosti předat Předmět nájmu.
5. Práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části může každá ze smluvních stran převést na třetí osobu (postoupení smlouvy) jen s předchozím písemným souhlasem druhé Smluvní strany. Bez udělení tohoto souhlasu je postoupení práv a povinností dle předchozí věty absolutně neplatné. Pro případ, že by Nájemce hodlal v budoucnu převést svá práva a své povinnosti z této Smlouvy nebo z její části třetí osobě - obchodní společnosti, která je ve smyslu zák. č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, součástí stejného koncernu jako Nájemce, tj. koncernu, jehož řídicí osobou je E.ON SE, se sídlem Brüsseler Platz 1, 45131 Essen, Německo (postupníkem bude některý ze subjektů patřících do koncernu E.ON), souhlasí Pronajímatel s postoupením této Smlouvy nebo její části předem, tj. již podepsáním této Smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemnou formou, a to v případě změn formou písemného, číslovaného dodatku.

7. V případě, že některé ustanovení Smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení Smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
8. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení.
9. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle odst. 11. tohoto článku.
10. Město Dačice, ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Dačice na svém 15. zasedání konaném dne 10. 05. 2023 pod usnesením č. 342/15/RM/2023 nadpoloviční většinou hlasů a záměr uzavřít tuto smlouvu byl řádně zveřejněn na úřední desce městského úřadu v zákonem stanovené lhůtě a že tím byly ze strany Města Dačice splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro platnost této smlouvy.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích pozdějších dodatků podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zveřejnění zajistí pronajímatel.
12. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely podle své pravé a svobodné vůle, a nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.
13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Situační plán Předmětu nájmu

Za Pronajímatele:

V Dačicích dne 19.5.2023



Bc. Miloš Novák, starosta



Za Nájemce:

V Českých Budějovicích dne 19.5.2023



Ing. Martin Klíma, jednatel



Ing. Helena Švejdová, jednatelka

Příloha č. 1:



Příloha č. 1: